

公司代码：600639、900911

公司简称：浦东金桥、金桥 B 股

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

二 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	浦东金桥	600639	不适用
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	不适用

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	严少云	
电话	021-50307702	
办公地址	上海浦东新区新金桥路27号18号楼3楼	
电子信箱	jqir@58991818.com	

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	21,247,928,726.17	20,346,942,067.33	4.43
归属于上市公司股东的净资产	9,275,972,406.35	8,838,070,832.86	4.95
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增

	(1-6月)		减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-686,951,803.93	-633,568,127.97	
营业收入	1,427,343,004.38	878,638,488.10	62.45
归属于上市公司股东的净利润	444,542,563.08	400,062,076.78	11.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	437,533,340.49	396,433,051.83	10.37
加权平均净资产收益率(%)	4.81	4.60	增加0.21个百分点
基本每股收益(元/股)	0.3961	0.3564	11.14
稀释每股收益(元/股)			

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		75,844				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海金桥(集团有限公司)	国家	49.37	554,081,457		无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	4.89	54,994,568		未知	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	3.54	39,773,140		未知	
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG)LIMITED	境外法人	0.90	10,131,714		未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.72	8,070,900		未知	
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外法人	0.45	4,999,931		未知	
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境外法人	0.43	4,934,243		未知	
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	国有法人	0.35	3,907,237		未知	
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.345	3,879,586		未知	
NOMURA SINGAPORE LIMITED	境外法人	0.34	3,836,797		未知	

	人				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券	13 金桥债	122338.SH	2014 年 11 月 17 日	2022 年 11 月 17 日	120,000	5.00

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	55.3	55.4
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	4.65	6.19

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019 年上半年,公司根据董事会的决策,以“强功能、重招商、保品质、优服务”为指导,坚持“四个务必”定位,落实“四高”发展战略,按照“对标发力、提质增效”、促进高质量发展的总要求,围绕产业集聚、资源优化和服务提升三大重点,强化担当、狠抓落实,不断提升企业发展能力,体现进步指数。公司上半年各项经营管理指标基本完成,总体上实现了时间过半、任务过半,为达成 2019 年目标打下坚实基础。

报告期内,公司营业收入 1,427,343,004.38 元,同比增长 62.45%;归属于上市公司股东的

净利润 444,542,563.08 元，同比增长 11.12%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 437,533,340.49 元，同比增长 10.37%。

1、各物业出租率继续保持较高水平

上半年，公司持有的各类物业继续保持较高的出租率，良好完成年初确定的出租率指标。

6 月，公司获得由克尔瑞公司组织评选的“2019 年全国产城发展运营商 30 强”称号。

2、重点载体招商取得突破

金闽产业园招商取得重大进展，5#、6#及 9#楼合计出租面积约 3.9 万 m²。原诺基亚园区的出租率已近 80%，金领之都 A 区新租及扩租约 4500 m²，完成 9 家客户的续租协议，并着力引入智能网联汽车创新服务中心等引领性项目。

2018 年底，南区 1.52 平方公里整合优化为综合保税区，一季度海关总署进一步出台促进综保区高质量发展 21 条意见，为南区产业招商、营商环境改善提供了新机遇。公司加大招商力度，目前已储备一批重点项目，预计出租率会有所突破。

3、加强资源整合优化、能级提升

继续推进重点地块城市更新，积极配合金桥城市副中心规划设计方案，按照“筹划一批、建设一批、储备一批”的可持续开发模式，启动 17B-06 地块标志性商办项目的立项，推动 S11 地块住宅项目（碧云尊邸）、啦啦宝都商业综合体等城市化项目，打造城市副中心引爆点，进一步完善城市功能。

4、加强招投联动，助力产业升级

上半年，公司按照新区统一部署，积极参与新区科创母基金的设立工作，积极发挥国资基金杠杆和引导作用，推动未来车、智能造等重点领域集聚更多优质创新项目、创新型领军企业。母基金于 5 月中旬完成中基协备案，并已正式运作。同时，公司全力推动浦东智能制造产业投资基金（拟 20 亿规模）的组建工作。上半年与超 20 家各方潜在合作伙伴、投资者和智能制造领域龙头企业密切接触，基本确定合作伙伴与基金构成。

5、加大营销宣传力度，碧云品牌的社会影响力不断提升

在 THAT'S SHANGHAI 举办的评选活动中，公司旗下的碧云别墅和公寓获得“2019 年度最佳家庭居住别墅”、“2019 年度最佳公寓”奖项。

上半年，临港碧云壹零项目，公司准确结合市场和政策变化，突出精准营销，结合临港市场总体趋势、紧跟区域热点，取得良好业绩，完成定金合同签约 108 套，预售合同签约 123 套、收款约 2.95 亿元，并已完成产证交房 116 套。

6、重点工程项目有序推进

上半年，大部分重点工程项目按年度目标节点推进，基本达到进度要求。

(1) OFFICE PARK II 地铁板块项目 (T3-5) 的室外总体施工、租赁区精装修、绿化施工完成，公共区域装饰完成 40%，同时本项目的营销策略方案基本确定，各项招商准备工作有序开展；(2) 由度工坊 V 期 (4-02 地块) 项目，监理招标、施工招标基本完成，开工前准备工作有序开展；(3) 碧云尊邸 (S11 地块住宅) 项目的主体结构完成封顶，二结构完成 95%，外装饰和金属屋面完成 20%；(4) 由度工坊 II 期 (34-06) 完成竣工备案、面积实测，进入运营状态；(5) 由度工坊 III 期 (31-02) 项目的二结构完成施工，外墙及门窗完成 50%，室内初装修完成 80%；(6) Lalaport 啦啦宝都商业综合体项目 (T4-03) 二结构施工完成，土建装修、幕墙安装、土建安装工程等完成约 60%；(7) 上海北郊未来产业园新材料创新基地东、南、北区项目推进顺利，地上结构分栋验收完成 70%，外立面幕墙完成 10%。

下半年重点任务和工作要求：

下半年，公司将紧紧围绕年度工作计划，凝心聚力，努力完成好全年各项考核任务和目标。

(一) 适应挑战，全力以赴确保全年收入达成

2019年，公司预计全年经营性现金流入为24.09亿元，上半年完成11.27亿元，下半年经营性收入力保12.82亿元。

临港碧云壹零项目，要积极作好政府主管部门的沟通协调，争取政策支持，提前作好预案，抓紧取得联排别墅预售许可证，力争三季度能顺利开盘，年底前取得地下车库销售许可证；同时，加强市场营销、积极储备客户，推动剩余房源稳步去化，确保全年完成6亿元的销售指标。租赁方面，要对照年度目标，力争完成年度约16.47亿元的租赁收入指标。

（二）创新方法，全力以赴推进重点项目招商

抓住浦东新区改革开放再出发的历史新机遇，聚焦科创板、央地合作等战略契机，持续挖掘信息通信5G、新能源汽车领域的重点项目，持续服务好华为、中移动等龙头企业，力促重点功能性平台项目落户金桥。南区，加大综保区政策宣传，尽快锁定重点客户。针对Office Park II期、金闽产业园等新入市项目，进一步完善营销方案，结合开园活动、行业论坛等契机，力争以龙头项目入驻快速提升项目人气。针对啦啦宝都商业综合体项目，积极做好办公楼营销策划，启动招商、确定部分意向客户。北郊未来产业园，以科技型、战略型新兴产业为目标，加大招商力度，创新招商模式。

（三）加强土地管理，拓展可持续发展空间

根据金桥城市副中心建设的要求，从战略高度加强规划编制和资源储备，为转型发展打好基础。一是积极开展家乐福08街坊城市更新的前期准备。二是加强资源储备，密切跟踪区内出售项目，积极探索市场化收购、合作开发的路径。三是优化土地管理，加强日常存量土地的定期检查。

（四）打好根基，全力以赴确保工程质量和进度

下半年要对照目标计划和进度节点，切实抓好工程进度。一是抓好在建项目推进实施。Office Park II期，力争完成竣工验收备案、交付运营；碧云尊邸项目力争完成精装修工程、总体工程交接以及多层的一房一验；啦啦宝都所有实物工程量基本完成；由度工坊III期项目单体竣工，质监站验收完成；北郊未来产业园核心区I期等按计划加快推进。二是抓好新项目进度。17B-06超高层项目尽快完成方案优化设计；由度工坊V期项目力争8月中旬取得施工许可证，9月底开工。

（五）加强谋划，切切实实找准转型路径

下半年，要在公司转型路径上形成有针对性的突破。按照新区部署，继续推动母基金和智能制造产业基金设立工作，建立与市场接轨的招投联动机制，力促战略合作方产业资源对接。母基金层面，继续配合做好第二期出资等工作，持续探索母子基金的协同发展战略。智能制造产业基金层面，尽快落实全部合作伙伴，启动基金条款谈判，完善子基金方案，力争年内完成基金管理公司组建并报中基协登记。

针对服务公寓品牌输出，加大研究，尽快锁定合作伙伴、形成合资合作模式，进一步打响“碧云花园”、“碧云服务公寓”品牌。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

详见附注45.（1）。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用